PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

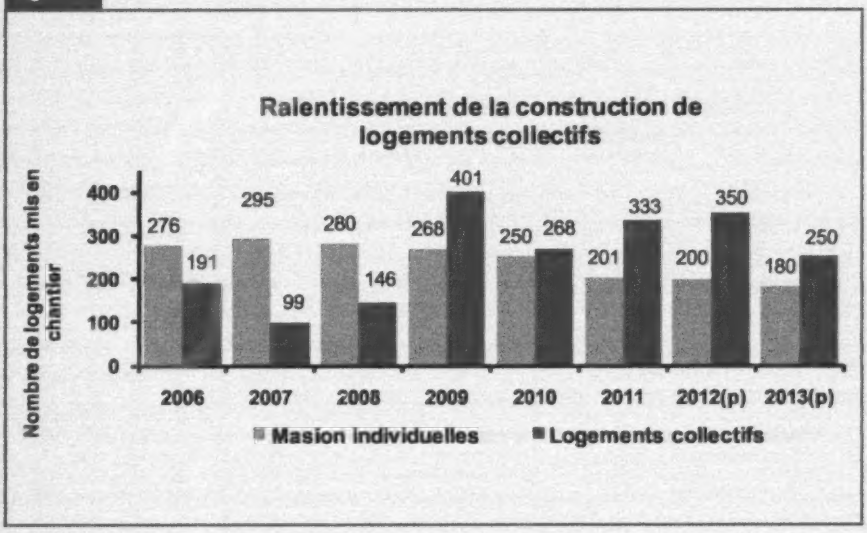
Date de diffusion : automne 2012

La plupart des indicateurs du logement accuseront de légères baisses

Le marché de l'habitation de Charlottetown a connu une croissance marquée au cours des dix dernières années. Pour la plupart des indicateurs du secteur de l'habitation, on prévoit de légères hausses en 2012, suivies de modestes reculs en 2013. Les facteurs qui ont le plus alimenté l'expansion des dix dernières années sont les taux d'intérêt exceptionnellement bas, la forte progression de l'emploi et la migration nette positive.

Durant les trois premiers trimestres de 2012, le nombre total d'emplois

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 La plupart des indicateurs du logement accuseront de légères baisses

3 Les taux hypothécaires resteront bas

3 Les ventes MLS® devraient rester stables

3 Moins d'appartements seront construits

4 Les taux d'inoccupation devraient augmenter

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

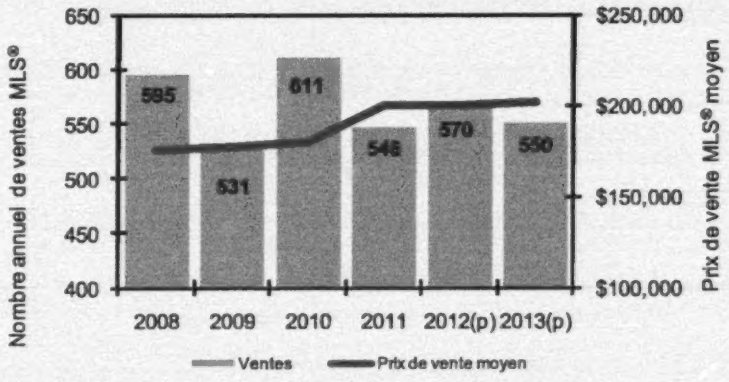
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

dans la région de Charlottetown est resté le même qu'à la même période en 2011. Plus du quart des emplois dans la région de la capitale sont dans le commerce de détail et l'administration publique, secteurs qui ont essuyé des pertes en 2012. C'est l'administration publique qui a enregistré le repli le plus important cette année, tous secteurs d'activité confondus, soit une baisse de près de 8 %. Ce repli est attribuable aux réductions de l'effectif survenues dans la fonction publique, à la fois au fédéral et au provincial. Puisque des compressions budgétaires s'exercent toujours, il faut s'attendre à d'autres pertes d'emplois dans le secteur public en 2013. Dans le secteur de la construction, la situation de l'emploi a continué de s'améliorer, car, grâce à la forte activité observée dans les secteurs résidentiel et commercial ainsi que dans les infrastructures, le niveau de l'emploi a atteint de nouveaux sommets dans la région de la capitale provinciale. Même si l'emploi n'a pas progressé en 2012 dans la région de Charlottetown, celle-ci demeure plus attrayante que les autres régions de l'île pour les personnes en quête de travail. Si la province s'urbanise de plus en plus, c'est principalement en raison du marché du travail : les résidents des régions rurales de l'île continuent de migrer vers la capitale.

Le taux de chômage a augmenté pour se fixer juste au-dessus de 9 % au cours des trois premiers trimestres de 2012, après avoir diminué pendant les deux années précédentes. En 2012, la croissance de l'emploi a été moins importante que celle de la population active dans la région de Charlottetown, d'où une hausse du taux de chômage. Sur une base annuelle, le taux de chômage se maintiendra près de 9 % en 2012.

Figure 2

Prix de vente MLS® moyen pendant la période de prévision



Source: chambre immobilière de l'I.P.É. p: Prévisions de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

L'un des principaux facteurs ayant contribué à la vitalité du marché de l'habitation depuis dix ans est la migration nette positive. Celle-ci est principalement attribuable au Programme des candidats des provinces, qui a donné lieu à un fort accroissement de l'immigration internationale. En 2007, une tendance a commencé à s'esquisser dans l'île : l'immigration internationale s'est mise à croître, et le nombre de résidents a augmenté de plus de 6 000 dans l'île. Cela a bien sûr été avantageux pour le marché de l'habitation de la région de Charlottetown. Beaucoup de ces nouveaux ménages se sont installés dans la région, ce qui a alimenté la demande de logements, tous modes d'occupation confondus. Cependant, il est important de noter que ce programme prendra fin l'an prochain et qu'en conséquence, l'immigration internationale devrait subir un recul marqué en 2013.

Bien que les données concernant l'immigration soient favorables, elles illustrent les gains nets réalisés à l'échelle de la province. Il convient de souligner que la région de la capitale a toujours attiré davantage d'immigrants que les autres régions de l'île. Durant la période couverte par le Recensement de 2011, l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui englobe la totalité de la zone urbaine entourant la ville, a vu sa population croître de 5 162 personnes ou 8,7 %. Ce résultat s'explique beaucoup plus par la migration nette positive que par l'accroissement naturel de la population. Il faut savoir que du début des années 1990 jusqu'en 2007, environ 70 % des nouveaux résidents de la région de Charlottetown venaient d'ailleurs à l'Île-du-Prince-Édouard, et les 30 % restants, d'autres provinces ou territoires du Canada. Ce rapport s'est mis à changer en 2007, d'une part parce que davantage de résidents de Charlottetown ont émigré vers l'Ouest et d'autre part en raison de l'afflux d'immigrants internationaux.

Le ralentissement prévu de la construction en 2013 pourrait accentuer l'émigration

interprovinciale, dont l'ampleur dépendra des possibilités d'emploi offertes dans les autres régions du pays. Cette émigration fera contrepoids à l'augmentation de la demande de logements attribuable à l'immigration internationale.

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Les ventes MLS® devraient rester stables

Dans la région de Charlottetown, la moyenne des ventes MLS® des dix dernières années dans le secteur résidentiel se situe à 570. Au cours des quatre dernières années, le volume annuel de transactions s'est maintenu exceptionnellement près de cette moyenne. En fait, le marché de la région de Charlottetown s'est avéré extrêmement stable. Il n'échappe cependant pas aux changements économiques et démographiques qui se produisent, ce qui influera sur le marché de la revente.

On s'attend à ce que la demande de logements existants demeure stable pendant la période à l'étude. La croissance de l'emploi sera stationnaire ou légèrement négative en 2012 et 2013, car le nombre d'emplois devrait diminuer à la fois dans l'administration publique et la construction cette année, limitant ainsi la progression globale de l'emploi. Selon les prévisions, le nombre de transactions MLS® s'élèvera à 570 en 2012 avant de descendre à 550 en 2013.

Le taux de croissance des ménages fléchira, car l'immigration internationale ralentit alors que l'émigration interprovinciale s'amplifie. En bout de piste, la demande de logements existants sera plus faible qu'elle ne l'était en 2010 et 2011.

Le prix de revente moyen augmentera peu, soit au rythme de l'inflation. Un léger repli de la demande et le nombre réduit de logements neufs sur le marché seront les principaux facteurs à la source des pressions à la baisse exercées sur les prix. L'offre de logements neufs prend de l'expansion depuis seulement quelques années ; au lieu de se contenter de bâtir des habitations vendues sur plan, les constructeurs ont eu suffisamment confiance dans le marché pour effectuer des mises en chantier sans commande préalable. Or, un ralentissement de la construction sans commande réduira l'effet qu'exercent ces propriétés, plus chères, sur le prix de vente moyen : celui-ci devrait s'établir à environ 200 000 $ d'ici la fin de 2012 avant de monter légèrement pour s'établir à 202 000 $ d'ici la fin de 2013.

Moins d'appartements seront construits

Cette année, les mises en chantier d'habitations augmenteront de 3 % dans l'AR de Charlottetown, car le niveau d'activité sur le marché locatif demeure exceptionnellement élevé. On prévoit que le nombre de logements collectifs commencés montera à 350 en 2012, après s'être établi à 333 en 2011. Depuis quelques années, les mises en chantier de logements collectifs sont nettement supérieures à la moyenne sur dix ans, qui s'élève à 208 unités. En 2012, le niveau d'activité sera parmi les plus élevés des dernières années. En 2013, les mises en chantier de logements collectifs devraient diminuer et se chiffrer à 250, ce qui demeure néanmoins supérieur à la moyenne sur dix ans.

Dans le segment des maisons individuelles, le niveau d'activité sur le marché du neuf se maintiendra très près de celui de 2011. On prévoit en effet que 200 maisons individuelles seront commencées en 2012, comparativement à 201 un an plus tôt. Le mouvement à la baisse amorcé sur le marché des maisons individuelles neuves se poursuivra en 2013, car les mises en chantier seront au nombre de 180.

Même si le déplacement de la demande vers des habitations plus grandes, de style plus recherché, se poursuivra, le prix moyen des logements neufs n'augmentera pas autant qu'au cours des dernières années. Comme il a été indiqué précédemment, tant que les habitations neuves en stock ne seront pas écoulées, il se construira moins de logements chers sans commande préalable. En outre, la stabilité de la demande fera en sorte que la progression du prix moyen sera plus lente que par le passé.

Les taux d'inoccupation devraient augmenter

Les taux d'inoccupation ont amorcé un mouvement à la hausse l'an dernier, sous l'effet du nombre plus élevé d'habitations neuves sur le marché ; le taux moyen s'est élevé à 3,3 % en octobre 2011. Étant donné que la vaste majorité des logements locatifs mis en chantier l'année dernière commencent à avoir de l'influence sur le marché cette année, les taux d'inoccupation progresseront encore en 2012. Ainsi, en raison de la construction plus soutenue et de l'offre plus abondante, on prévoit que la proportion de logements locatifs vacants atteindra 5 % cette année et 5 % en 2013.

Pour 2012, la Commission de réglementation et d'appels de l'île a autorisé une majoration des loyers de 3,2 %, pour les unités chauffées, et de 2,0 %, pour celles qui ne le sont pas. Par conséquent, les loyers moyens vont augmenter. On s'attend cependant à des hausses supérieures aux majorations autorisées, vu le nombre accru de logements neufs de prix élevé. Le loyer moyen des unités de deux chambres devrait passer à 790 $ en 2012 et à 820 $ en 2013.

Résumé des prévisions
RMR de Charlottetown
Automne 2012

	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	531	611	546	570	4,4	550	-3,5
Nouvelles inscriptions MLS®	975	786	875	850	-2,9	800	-5,9
Prix MLS® moyen ($)	177 237	179 813	199 580	200 000	0,2	202 000	1,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	268	250	201	200	-0,5	180	-10,0
Logements collectifs	401	268	333	350	5,1	250	-28,6
Tous types de logement confondus	669	518	534	550	3,0	430	-21,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	242 674	235 703	239 840	250 000	4,2	255 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	210 000	220 000	240 000	247 200	3,0	254 628	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,9	-1,6	1,8	1,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	2,3	3,3	5,0	1,7	5,0	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	701	731	761	790	-	820	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	32 350	33 925	34 625	34 600	-0,1	34 900	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,0	4,9	2,1	1,9	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	8,7	7,9	8,3	8,0	-	8,2	-
Migration nette	1 650	2 531	1 169	900	-23,0	700	-22,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64265_2012_B02